



# 小心闯龙年：楼市政策或微调

业内认为投资投机需求被挤出,政策微调条件具备,普宅将受保障房影响,中高端住宅价格将保持平稳

按照中国传统生肖来说,2012是龙年。

在“青青草原”上,即将上演的是《喜羊羊与灰太狼之开心闯龙年》。而在京城楼市中,各方能否开心闯龙年?

去年12月闭幕的中央经济工作会议明确了坚持房地产调控政策不动摇。业内解读认为释放的信号还是坚定调控,巩固成果。同时对于开发商来说,没有提强化、深化调控,可以算是个好消息了。

与此同时,中央高层也有对宏观经济适时适度进行微调的表态。北京市有关方面人士也预计,2012年的调控政策可以放在更大的经济格局中进行微调,更好地贯彻中央经济工作会议精神。

2012年,政策、房价、开发商策略,将以怎样的姿态闯龙年,目前暂无定论,但可以肯定更多的是小心谨慎。

## 【剧情简介】

在房地产市场中,政策无疑扮演着导演的角色。2012年,政策往何处去更决定着开发商、买房人等演员的角色。

## 调控效果带来微调前提

在北京市房地产业协会秘书长陈志看来,北京楼市政策将适度微调,包括将现行首套住房贷款从1.1倍利率调整为基准利率,将外地常住人口的购房标准从现行的五年以上连续社保或完税证明,调整为“三年以上连续社保、完税证明”或“累计五年以上社保、完税证明”;将改善型需求的认定从技术环节进行一定的释放。

陈志认为这一方面契

合中央经济工作会议扩大内需的精神,同时能够保证中等收入者购买力的有效释放,避免房价下行的效果被抵消。另一方面,北京经过近两年的调控,已经将原来投资投机型需求挤出,政策微调的前提条件已经具备。

去年12月23日,住房和城乡建设部部长姜伟新也提出,在延续2011年楼市调控的基础上,住建部将完善相关政策,支持居民合理购房需求。

## 普通商品住宅下行压力仍大

虽然业内对楼市政策存在微调的预期,但都认为需要具备巩固调控效果、遏制房价回弹的前提条件。

对于房价特别是主导郊区的普通商品房房价,业内认为仍将下行。

亚豪机构市场总监郭毅认为,价格在20000元/平方米以下的房源市场供应大,同区域楼盘存在着激烈竞争。而从2011年看,这些楼盘成交量的放大都有赖于价格下行到买房人心理价位。2012年,这一部分住宅价格仍将下行。相对而言,中高端住宅由于自身优势和供应量相对较少的影响,价格将保持平稳。

普通住宅在2012年还将受到保障房建设的影响。去年底,北京市已经明确今年新开工建设、收购各类保障性住房16万套,保障房供地仍将优先。保障房对楼市的影响将在今年更明显地体现出来。

## 【影评】 库存攀高降价进行到底

说与不说,降价就在那里。

2011年,北京楼市库存从10万以下一路突破13万套。库存压力迫使许多开发商包括大品牌开发商,不得不在下半年加入降价促销的行列。降价、低价开盘、特价房,名目不同,殊途

同归。主动也好,被动也罢,2011年,包括万科、龙湖、远洋等品牌企业都已经在北京楼市做出了示范。

2012年,受前两三年供地的影响,即使部分开发商调整开发节奏,市场潜在供应量依然很大,北京住宅库

存仍被多位业内人士认为将继续攀高,特别是在郊区。而在中央明确房地产调控不松动后,房企只能把希望寄托在自己身上。即便是政策的微调,也是以房价回归、巩固调控效果为前提的。

## 【观影论坛】

# 政策不会重现2008年宽松状态

●杨红旭(上海易居房地产研究院综合研究部部长)

对于2012年政策走势,上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,国内外经济形势复杂而严峻,中国经济存在很大的不确定性,另一方面,今年房价还会下跌,尤其是持续到下半年,调控效果会趋于显著,也就接近了放松调控的依据和条件。但今年政策整体上偏紧,放松只是局部的、小

幅的、慢节奏的。

杨红旭认为,2012年政策不可能重现2008年四季度到2009年的放松力度。当时主要是受国际金融危机影响,国内经济快速下滑,中央和地方才采取多种手段救市。而现在的经济只是稳中有落,CPI虽然下行,仍处偏高水平。即便2012年经济形势还将有所下滑,经济政策和楼市政策放松的程度也将明显小于2008年。

# 较多开发商钟情商业地产

●孙健(易城中国研究与策略顾问部副总监)

从2010年楼市调控启动后,不少房企就加大了对商业地产的投入。对于这一趋势在2012年的发展,易城中国研究与策略顾问部副总监孙健认为,受限购政策影响,企业资金链普遍趋紧,2012年开发投资将变得更加谨慎。不过,预计今年开发商对商业地产的投资热度仍将保持,但在项目选择上将呈现出更加谨慎的态度。

对于一些未来供应量非常大的城市,商业地产投资将受到供应压力影响而有所放缓,供需结构相对合理的城市,仍将是投资者青睐的区域。

从北京市场看,孙健表示,北京写字楼、零售物业等商业地产业态在主城区面临供不应求的利好。但是在新城区,不少商业物业由于新增量大而处于较高的空置率,这也将使企业在拓展新城商业地产版图时多一些考量。

预测1  
政策可能微调

预测2  
房价或将下行

预测3  
房企转型“思变”

